

Gemeente Houten
t.a.v. mevrouw M. Raijmakers
Postbus 30
3990 DA Houten

Onderwerp

Sensitiviteitsanalyse DPO Oude Dorp voor Ruimtelijke Koers

De Ruimtelijke Koers leidt tot bijstelling van de verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van het aantal inwoners van de buurten van Houten. In deze notitie wordt nagegaan hoe sterk de berekeningen in het distributieplanologisch onderzoek van Ecorys anders zullen uitvallen als gevolg van de bijstelling van de prognoses voor het aantal inwoners van de buurten voor de jaren 2025 en 2030 door de Ruimtelijke Koers.

1. Aanleiding

In Houten is grote behoefte aan extra woningen voor jongeren, gezinnen en ouderen. De regio Utrecht verwacht bovendien een tekort aan ruim 100.000 woningen in 2040. Om voor een deel in die behoefte te voorzien is de gemeente Houten bereid 4.000 tot 5.000 nieuwe woningen te bouwen. Wat, waar en hoe dit kan, werkt de gemeente uit in een Ruimtelijke Koers voor Houten, die in de loop van dit jaar zal worden vastgesteld.

Onlangs heeft Ecorys de “Detailhandels- en horecavisie Houten Oude Dorp 2020” opgesteld. Dit rapport is, voor de berekeningen van de uitbreidingscapaciteit van de detailhandel en de restaurants/café’s, onder andere gebaseerd op de laatst vastgestelde prognoses voor het aantal inwoners van de buurten (Pronexus, mei 2018).

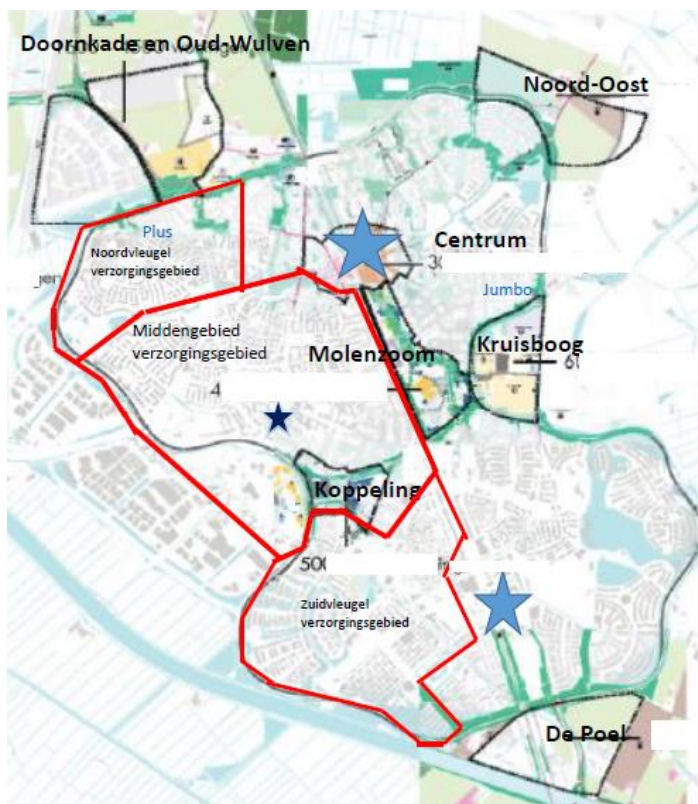
In deze sensitiviteitsanalyse wordt bepaald hoe gevoelig de berekeningen van de uitbreidingscapaciteit in het Oude Dorp zijn voor de nieuwe woningbouwlocaties die in de Ruimtelijke Koers worden voorgenomen en de verwachtingen ten aanzien van het aantal inwoners van de buurten die daaruit voortvloeien. Hierbij wordt opgemerkt, dat er bij het opstellen van deze notitie gebruik is gemaakt van teksten en rapporten voor de Ruimtelijke Koers, zoals deze beschikbaar waren aan het begin van de maand maart.

2. Effect Ruimtelijke Koers op aantal inwoners gemeente Houten en verzorgingsgebied Oude Dorp

De concept-bevolkingsprognose ten behoeve van de Ruimtelijke Koers leidt, in vergelijking met de bevolkingsprognose uit 2018, tot een groter aantal inwoners in de gehele gemeente Houten in 2025 en 2030 en tot een wat kleiner aantal inwoners in het verzorgingsgebied van het Oude Dorp in deze beide jaren.

In figuur 1 is het verzorgingsgebied van het Oude Dorp afgebakend. Op deze figuur zijn ook de locaties aangegeven die in de stedenbouwkundige studie voor de Ruimtelijke Koers zijn aangegeven als mogelijke locaties voor woningbouw, met de indicatie voor het aantal woningen dat zou kunnen worden gerealiseerd.

Figuur 1 Verzorgingsgebied Oude Dorp en mogelijke woningbouwlocaties Ruimtelijke Koers



Bron: gemeente Houten 2020, bewerking Ecorys

Het verzorgingsgebied van het Oude Dorp is op de figuur aangegeven met een rode lijn. In de noordelijke en zuidelijke vleugel van het verzorgingsgebied zijn de inwoners minder sterk gericht op de winkels en restaurants in het Oude Dorp, dan in het middengebied. De donkerblauwe ster geeft aan waar het winkel- en horecagebied van het Oude Dorp ligt. De mogelijke woningbouwlocatie Doornkade en Oud-Wulven ligt pal ten noorden van het verzorgingsgebied. De toekomstige inwoners zullen vooral gericht zijn op de winkels en de horeca in Houten-Centrum.

De mogelijke woningbouwlocatie Doornkade en Oud-Wulven valt buiten het verzorgingsgebied van het Oude Dorp. De bestedingen van de toekomstige bewoners van deze mogelijke woningbouwlocatie maken daarom deel uit van het deel van de omzet van de winkels en horeca in het Oude Dorp die uit de rest van de gemeente Houten toevloeit. De mogelijke woningbouwlocatie de Koppeling ligt in het verzorgingsgebied. Het gaat voornamelijk om een transformatie van het bedrijventerrein de Schaft. Aangenomen wordt dat de toekomstige inwoners van de Koppeling even sterk gericht zullen zijn op de winkels en horeca in het Oude Dorp als de huidige bewoners van bedrijventerrein de Schaft.

Tabel 1 Aantal inwoners verzorgingsgebied Oude Dorp in 2020, 2025 en 2030

	Verzorgingsgebied Oude Dorp bevolkingsprognose 2018			Verzorgingsgebied Oude Dorp prognose Ruimtelijke Koers		
	2020	2025	2030	2020	2025	2030
Inwoners	19.743	19.651	19.133	19.743	19.440	18.830
Toe-/afname		-0,5%	-3,1%		-1,5%	-4,0%

Bron: Pronexus 2018, gemeente Houten 2020, bewerking Ecorys

In tabel 1 wordt het verschil in inwoneraantal in 2020, 2025 en 2030 in het verzorgingsgebied van het Oude Dorp aangegeven op basis van de laatst vastgestelde prognose van Pronexus en de prognose zoals deze op dit moment ter tafel ligt met betrekking tot de Ruimtelijke Koers.

De mate van afname van de bevolking neemt iets toe, in verhouding tot wat eerder werd verwacht. Dit verschil werkt door in de uitbreidingscapaciteit van de detailhandel en de restaurants/cafés in het Oude Dorp. De laatste prognoses laten tot 2030 geen sterke toename van het aantal inwoners van het bedrijventerrein de Schaft zien, na woningbouw op de locatie de Koppeling.

Tabel 2 Aantal inwoners gemeente Houten in 2020, 2025 en 2030

	Gemeente Houten bevolkingsprognose 2018			Gemeente Houten prognose Ruimtelijke Koers		
	2020	2025	2030	2020	2025	2030
Inwoners	50.177	50.758	50.796	50.177	51.763	53.827
Toe-/afname		+1,2%	+ 1,2%		+ 3,2%	+ 7,2%

Bron: Pronexus 2018, gemeente Houten 2020

In tabel 2 wordt het verschil in inwoneraantal in 2020, 2025 en 2030 in de totale gemeente Houten aangegeven op basis van de laatst vastgestelde prognose van Pronexus en de prognose zoals deze op dit moment ter tafel ligt met betrekking tot de Ruimtelijke Koers. De toename van de bevolking wordt sterker dan eerder verwacht. Dit werkt ook door in de uitbreidingscapaciteit in het Oude Dorp. Bovendien heeft deze groei implicaties voor de indicatieve berekening van de uitbreidingscapaciteit voor de supermarktbranche, zoals aangegeven in paragraaf 5.3 van het DPO over het Oude Dorp.

3. Sensitiviteit van uitbreidingscapaciteit detailhandel en restaurants/cafés Oude Dorp

Tabel 3 geeft de uitkomsten van de doorrekening van de impact van de wat grotere afname van het aantal inwoners in het verzorgingsgebied en van de wat snellere toename van het aantal inwoners in de rest van de gemeente Houten op de uitbreidingscapaciteiten in het Oude Dorp.

Tabel 3 Impact afname aantal inwoners verzorgingsgebied Oude Dorp op uitbreidingscapaciteit, in m2 bvo

	2020	2025	2030
Dagelijkse detailhandel (nu: 2.279 m2 bvo)			
Uitbreidingscapaciteit volgens DPO	+ 837 m2	+ 825 m2	+ 757 m2
Uitbreidingscap. bij Ruimtelijke Koers	+ 837 m2	+ 797 m2	+ 717 m2
Afname cap. hogere afname inwoners OD	-	- 28 m2	- 40 m2
Extra cap. hogere toename inw. overig Houten	-	+ 8 m2	+ 23 m2
Niet-dagelijkse detailhandel (2.580 m2 bvo)			
Uitbreidingscapaciteit volgens DPO	+ 1.126 m2	+ 1.110 m2	+ 1.021 m2
Uitbreidingscap. bij Ruimtelijke Koers	+ 1.126 m2	+ 1.074 m2	+ 969 m2
Afname cap. hogere afname inwoners OD	-	- 36 m2	- 52 m2
Extra cap. hogere toename inw. overig Houten	-	+ 10 m2	+ 31 m2
Restaurants/cafés (nu: 4.623 m2 bvo)			
Uitbreidingscapaciteit volgens DPO	- 33 m2	- 54 m2	- 174 m2
Uitbreidingscap. bij Ruimtelijke Koers	- 33 m2	- 103 m2	- 245 m2
Afname cap. hogere afname inwoners OD	-	- 49 m2	- 70 m2

<i>Extra cap. hogere toename inw. overig Houten</i>	-	+ 13 m2	+ 39 m2
---	---	---------	---------

Bron: bewerking Ecorys

De vaststelling van de Ruimtelijke Koers zal geen schokkende effecten hebben voor de commercie in het Oude Dorp, positief of negatief. De gevoeligheid is betrekkelijk klein.

Omdat het deel van de omzet van de detailhandel en restaurants/cafés dat uit de rest van de gemeente Houten komt aanzienlijk is (namelijk: circa 17,5%), wordt een flink deel van de geraamde afname van de uitbreidingscapaciteit door de wat grotere afname van het aantal inwoners binnen het verzorgingsgebied van het Oude Dorp gecompenseerd door het effect op de uitbreidingscapaciteit van de hogere toename van het aantal inwoners in de rest van de gemeente.

Hoofdlijn blijft dat de haalbare omzet zo hoog is in de detailhandel in het Oude Dorp, dat deze in een bepaalde mate zou kunnen uitbreiden. De haalbare omzet in de restaurants/cafés daar is zo hoog, dat er in feite sprake is van een evenwicht tussen vraag en aanbod. Niet kan worden uitgesloten dat een horecazaak gaat wegvallen.

4. Sensitiviteit uitbreidingscapaciteit supermarkten in gemeente Houten en in het Oude Dorp

De Ruimtelijke Koers heeft een grote impact op de uitbreidingscapaciteit van de supermarkten in de gemeente en in het Oude Dorp. Paragraaf 5.3 van het DPO handelt over dit onderwerp. In tabel 4 is uitgewerkt hoe deze impact zich laat vatten in een verschil in uitbreidingscapaciteit voor deze detailhandelsbranche.

Tabel 4 Impact Ruimtelijke Koers op uitbreidingscapaciteit supermarkten gemeente Houten en Oude Dorp

	2020	2025	2030
Alle supermarkten in de gemeente:			
Uitbreidingscapaciteit volgens DPO	+ 3.285 m2	+ 3.620 m2	+ 3.620 m2
Uitbreidingscap. bij Ruimtelijke Koers	+ 3.285 m2	+ 3.940 m2	+ 4.600 m2
<i>Toename cap. hogere afname inwoners OD</i>	-	+ 320 m2	+ 970 m2
Supermarkt Oude Dorp (nu: 1.023 m2 bvo)			
Uitbreidingscapaciteit volgens DPO	+ 655 m2	+ 645 m2	+ 595 m2
Uitbreidingscap. bij Ruimtelijke Koers	+ 655 m2	+ 625 m2	+ 560 m2
<i>Afname cap. hogere afname inwoners OD</i>	-	- 20 m2	- 30 m2
<i>Extra cap. hogere toename inw. overig Houten</i>	-	+ 5 m2	+ 20 m2

Bron: bewerking Ecorys

De Ruimtelijke Koers vergroot de distributieplanologische mogelijkheden om de winkelvloeroppervlakte van deze branche te verruimen, binnen de kaders die het gemeentelijk detailhandelsbeleid daarvoor stelt. Voor de bezetting van deze branche in het Oude Dorp in het bijzonder, blijft circa 600 m2 bvo aan uitbreidingscapaciteit beschikbaar. Ondernemer Steenman heeft voorgesteld om deze uitbreidingscapaciteit aan te wenden voor de vergroting van zijn supermarkt.

5. Conclusies ten aanzien van de sensitiviteit van het DPO voor de Ruimtelijke Koers

Indien de Ruimtelijke Koers wordt vastgesteld, gaat er veel veranderen voor de Houtense samenleving. De veranderingen die zullen worden opgeroepen door de implementatie van de plannen en voornemens van de Ruimtelijke Koers hebben voor de detailhandel en restaurants/cafés in het Oude Dorp marginaal effect.

Ecorys, 24 maart 2020